

# Text (Teil B)

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den WR-Gebieten sind die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter offener Bauweise sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 100 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

## 3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung muss die Größe der Baugrundstücke mind. 500 qm für Einzelhäuser und 300 qm für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte betragen.

## 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Nebengebäude, Garagen und Carports sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

## 5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine der Hauptwohnung um mind. 30 % in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden.

Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen der Eingriffsbereiche (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen.

In den Baugebieten ist der vorhandene natürliche Geländeverlauf nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1 zulässig.

Die festgesetzten Versorgungsanlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung sind naturnah auszubilden. Auf der Fläche sind mind. 10 heimische standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser der Eingriffsbereiche ist innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zurückzuhalten bzw. zu versickern. Ein Notüberlauf in die zentrale Ortsentwässerung ist zulässig.

Für die vorbereiteten Eingriffe gem. § 18 BNatSchG werden rd. 19.700 qm externe Ausgleichsfläche nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, sind die Begünstigten der festgesetzten Leitungsrechte die Gemeinde und die Ver- und Entsorgungsträger.

## 8. Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) 22 BauGB

Die Gemeinschaftsstellplätze sind zugunsten der WA-Gebiete nördlich der festgesetzten Grünflächen und Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## 9. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Sulfelder Straße im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res}=35/30$  dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur Sulfelder Straße sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern eine ausreichende Lüftung zu lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist.

## 10. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mind. 30 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmungen Parkanlage, Kinderspielplatz und Retentionsraum sind in lockerer Anordnung mind. 20 heimische standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.

Es ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/4 Stellplätze bzw. Garagen in eine mind. 9 qm große offene Baumscheibe.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

## 11. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

## 12. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Neigung von 25-51° auszuführen. Für Wintergärten sind geringere Dachneigungen bis zu 10° zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen; Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

# Darstellung ohne Normcharakter

## Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z. B. Dünger- und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten. Knickdurchbrüche sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu beantragen. Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Versiegelung des Bodens, Ablagerungen, das Anpflanzen von Zierpflanzen sowie ein ständiges Befahren oder Betreten sind unzulässig. Die Fläche wird durch eine Mahd im Herbst jedes Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt. Düngemittel und Biozide dürfen nicht ausgebracht werden.

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: Großfugig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherefähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies).

Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden.

Die vorgesehenen Einzelbäume im Straßenraum sollten in den Arten Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche oder Eberesche als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1 m Höhe über Gelände) angepflanzt werden. Die vegetationsfähigen Flächen/Baumscheiben werden gegen Überfahren von Fahrzeugen gesichert. Eine genügend mächtige Humusschicht mit natürlichem Unterboden muss vorhanden sein. Der offene Wurzelbereich sollte entweder mit Mulchmaterial bedeckt oder mit geeigneten Unterpflanzungen versehen werden.

Bei Bäumen gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-10 cm je begonnene 40 cm Stammumfang. Einfriedungen sollten als Hecken aus Laubgehölzen angelegt werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.06.05 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet

OT Elmenhorst, zwischen Sulfelder Straße,  
Bargfelder Straße und Bargredder

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>0,3</b>	Grundflächenzahl, z. B. 0,3
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>ED</b>	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>o</b>	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Öffentlicher Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12,14 BauGB

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Regenrückhaltung, Regenwasserversickerung

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Öffentlicher Spielplatz
	Öffentliche Parkanlage
	Öffentlicher Retentionsraum

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
<b>K</b>	Knickschutzstreifen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

	Leitungsrecht
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

	Erhaltung von Bäumen
	Erhaltung von Knicks

Sonstige Planzeichen

	Anbauverbotszone gem. § 9 (1) 10 BauGB
<b>GSt</b>	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstellplätze gem. § 9 (1) 22 BauGB
	Lärmschutzmaßnahmen, Abgrenzung Lärmpegelbereich II/III gem. § 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 9 (1) 15 BauGB, § 16 (5) BauNVO
2,00	Vermaßung in m

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Knicks gem. § 15b LNatSchG
	Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Wegeverbindungen
	Anpflanzen von Bäumen
	Sonstige vorhandene Bäume
	Sichtdreieck
	Höhenlinien
	Vorhandene Böschungen
<b>A A'</b>	Lage der Schnittdarstellungen
	Mögliche Grundstückszufahrten
<b>10</b>	Grundstücksnummerierung

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.02.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 13.01.2005 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 20.01.2005 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2005 bis 09.05.2005 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.03.2005 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Elmenhorst, 24. OKT. 2005



*Mme Pres.*

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 25. MAI 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 25. JULI 2005



öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.03.2005/23.06.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Elmenhorst, 24. OKT. 2005



*Mme Pres.*

Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Elmenhorst, 24. OKT. 2005



*Mme Pres.*

Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.10.2005 in Kraft getreten.

Elmenhorst, 01. Nov. 2005



*Mme Pres.*

Bürgermeister